1

INTRODUCCIÓN AL DERECHO_EJERCICIO PRÁCTICO Nº4

18/10/2013

COMENTARIO DE TEXTO

Contextualiza la noticia respondiendo a las siguientes cuestiones:

1) Identifica los derechos en conflicto que aparecen en el relato de hechos así como las normas donde se desarrolla su contenido.
2) Define y explica los términos o expresiones que aparecen subrayados en el texto.
3) Describe y valora la actuación de las personas que intervienen en el conflicto jurídico planteado.

Texto

La justicia respalda a un profesor que miró sin permiso el móvil de un alumno

La misión educativa prevalece sobre el derecho a la intimidad, dice la Audiencia Nacional

El niño, de 12 años, había enseñado a una compañera vídeos de contenido sexual

J. A. A. Sevilla 4 OCT 2013 - EL PAÍS

La actividad educativa es una "misión pública" que prevalece sobre "el derecho a la protección de datos". Al menos es así, según una reciente sentencia de la Audiencia Nacional, en el caso del director de un colegio de Madrid que accedió a los datos del teléfono móvil de un alumno de 12 años para comprobar si contenía un vídeo de contenido sexual; una compañera se había quejado de que el muchacho se lo había enseñado. Así, la Audiencia avala la actuación del director, porque "el derecho a la protección de datos no es ilimitado sino que, como cualquier otro, puede quedar constreñido por la presencia de otros derechos en conflicto". La sentencia, del pasado mes de septiembre, se puede recurrir ante el Tribunal Supremo.

En noviembre 2011, el docente, con ayuda del informático del centro, hizo aquella comprobación y abrió expediente sancionador al niño. Poco después, el padre denunció al colegio por violación del derecho a la intimidad, privacidad y secreto de las comunicaciones; primero en un juzgado de Madrid y, después, ante la Agencia Española de Protección de Datos. La familia recurrió la decisión de la agencia y ahora la Audiencia Nacional vuelve a dar la razón al colegio.

Santiago Collado 16/10/13 10:49
Comentario [1]: A)Art. 18 CE: "Se garantiza el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar ya la propia imagen"..., desarrollado por la LO 1/1982, de 5 de mayo, de Protección Civil del Derecho al Honor a la Intimidad personal y a la propia Imagen (mod. LO 3/1985) y LO 5/1992m de 29 de octubre, de Tratamiento de Automatizado de datos de Carácter Personal.
B) Art. 27 CE: "Todos tienen derecho a la educación. Se reconoce la libertad de enseñ ... [1]

Santiago Collado 15/10/13 18:52
Comentario [2]: Sentencia: es la resolución judicial que dicta el juez o Tribunal – en este caso, Audiencia Nacional-, por la que se da una contestación a las peticiones formuladas por las partes, y pone fin al proceso en la instancia y ... [2]

Santiago Collado 15/10/13 19:02
Comentario [3]: La posibilidad de recurrir, de conformidad a lo dispuesto en la legislación procesal, forma parte de las facultades que integran el derecho a la tutela judicial efectiva –art. 24 CE-

Santiago Collado 15/10/13 19:00
Comentario [4]: Órgano Jurisdiccional superior en todos los órdenes salvo lo dispuesto en materia de garantías constitucionales que corresponde al Tribunal Constitucional. Su jurisdicción se extiende a todo el territorio na ... [3]

Santiago Collado 15/10/13 19:06
Comentario [5]: La denuncia es aquella declaración en cuya virtud una persona pone en conocimiento de la autoridad judicial, del Ministerio Fiscal o de la Policía, o de la Administración, el conocimiento que tiene acerca de un hecho que p ... [4]

MacBook 16/10/13 09:59
Comentario [6]: Código Penal
Del descubrimiento y revelación de secretos

Artículo 197
... [5]

MacBook 16/10/13 10:23
Comentario [7]: Artículo 35. Naturaleza y régimen jurídico.
1. La Agencia de Protección de Datos es un ente de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad pública y privada, que actúa con plena independencia de las Administraciones públicas en el ejer ... [6]

Y lo hace aun reconociendo que el director accedió a unos datos de carácter personal y que, en principio, debería haber contado con la autorización de los padres, ya que se trataba de un menor. Sin embargo, los magistrados de la audiencia consideran que en este caso "se ha de conjugar el contexto real en el que se produjo, esto es, en el marco de una acción disciplinaria iniciada tras la comunicación de una niña que expresó sentirse violentada por los archivos audiovisuales que le fueron exhibidos por el hijo del recurrente y, por ende, en protección de los derechos de esa misma niña o de otros menores alumnos del mismo centro".

Así que, mirar el móvil era necesario para el "cumplimiento de una actividad de interés público", una de las salvedades que la normativa contempla para el tratamiento de los datos de carácter personal sin necesidad consentimiento. Y resulta "notorio el interés del director del centro cual es una adecuada prestación el servicio educativo que tiene encomendado y la protección de los derechos de los otros menores, cuya guarda, asimismo, se le confía", añaden los magistrados.

El profesor de Derecho de la Universidad Carlos III plantea algunas dudas sobre la decisión de la Audiencia. "*Claro que cuando hay conflicto de derechos hay que ponderar, pero se trata de un derecho fundamental [a la privacidad, a la protección de datos personales] y probablemente habría que haber consultado a la fiscalía y a los padres antes de acceder al contenido del móvil*", dice Campoy.

Palabras clave:

Agencia Española de Protección de Datos

Audiencia Nacional

Pornografía

Derecho educación

Derecho a la intimidad y a la protección de datos personales

Derechos fundamentales

Juzgados y Tribunales

MacBook 16/10/13 10:16
Comentario [8]: Artículo tercero LO 1/1982
Uno. El consentimiento de los menores e incapaces deberá prestarse por ellos mismos si sus condiciones de madurez lo permiten, de acuerdo con la legislación civil.

Dos. En los restantes casos, el consentimiento habrá de otorgarse mediante escrito por su representante legal, quien estará obligado a poner en conocimiento previo del Ministerio Fiscal el consentimiento proyectado. Si en el plazo de ocho días el Ministerio Fiscal se opusiere, resolverá el Juez.

MacBook 16/10/13 11:05
Comentario [9]: Interpretación de las normas. Art. 3. Código Civil

1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.Art 3-1 Código Civil..

MacBook 16/10/13 10:43
Comentario [10]: ¿Cuál es el principal papel que desempeñan los Fiscales?
No existe una lista única y cerrada de las funciones que corresponden al Ministerio Fiscal, sino que diferentes leyes las recogen. De hecho, lo que el Fiscal hace en cada caso en que actúa es promover que se cumpla la ley que determina su intervención.
La ley es fruto de la voluntad popular expresada a través de sus representantes y, por ello, el Ministerio Fiscal vela especialmente porque se cumpla; con ello hace que se satisfaga el interés social, que es el interés de todos; por eso, cuando el Fiscal actúa ante los Tribunales no está representando el interés de una persona concreta, sino el de toda la sociedad, a quien interesa que la ley se cumpla.
El Ministerio Fiscal es un órgano de relevancia constitucional y con personalidad jurídica propia integrado con autonomía funcional en el Poder Judicial, al que el artículo 124 de la Constitución Española, se refiere en los siguientes términos:
... [7]

Sexualidad

Administración Estado

Poder judicial

Sociedad

Justicia

Página 1: [1] Comentario [1]	Santiago Collado	16/10/13 10:49

A) Art. 18 CE: "Se garantiza el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar ya la propia imagen"..., desarrollado por la LO 1/1982, de 5 de mayo, de Protección Civil del Derecho al Honor a la Intimidad personal y a la propia Imagen (mod. LO 3/1985) y LO 5/1992m de 29 de octubre, de Tratamiento de Automatizado de datos de Carácter Personal.

B) Art. 27 CE: "Todos tienen derecho a la educación. Se reconoce la libertad de enseñanza. 2. La educación tendrá por objeto el pleno desarrollo de la personalidad humana en el respeto a los principios democráticos de convivencia y a los derechos y libertades fundamentales [...]

Página 1: [2] Comentario [2]	Santiago Collado	15/10/13 18:52

Sentencia: es la resolución judicial que dicta el juez o Tribunal – en este caso, Audiencia Nacional-, por la que se da una contestación a las peticiones formuladas por las partes, y pone fin al proceso en la instancia y definitivamente una vez agotada la vía de los recursos.

AUDIENCIA NACIONAL: Tribunal, con sede en Madrid, que tiene jurisdicción en toda España. Vid. Arts. 62-69 LOPJ.

Página 1: [3] Comentario [4]	Santiago Collado	15/10/13 19:00

TS Órgano Jurisdiccional superior en todos los órdenes salvo lo dispuesto en materia de garantías constitucionales que corresponde al Tribunal Constitucional. Su jurisdicción se extiende a todo el territorio nacional (vid. Art. 123 CE y 53-61 LOPJ). Establece la jurisprudencia, entendida como criterio constante y uniforme en la aplicación del Derecho derivado de las resoluciones reiteradas de los órganos jurisdiccionales. En el art. 1.7 CCivil: "La jurisprudencia complementará el ordenamiento jurídico con la doctrina que de modo reiterado, establezca el TS al interpretar y aplicar la Ley, la costumbre y los Principios Generales del Derecho"

Página 1: [4] Comentario [5]	Santiago Collado	15/10/13 19:06

La denuncia es aquella declaración en cuya virtud una persona pone en conocimiento de la autoridad judicial, del Ministerio Fiscal o de la Policia, o de la Administración, el conocimiento que tiene acerca de un hecho que puede ser constitutivo de infracción penal o administrativa

Página 1: [5] Comentario [6]	MacBook	16/10/13 09:59

Código Penal

Delito.

Del descubrimiento y revelación de secretos

Artículo 197

1. El que, para descubrir los secretos o vulnerar la intimidad de otro, sin su consentimiento, se apodere de sus papeles, cartas, mensajes de correo electrónico o cualesquiera otros documentos o efectos personales o intercepte sus telecomunicaciones o utilice artificios técnicos de escucha, transmisión, grabación o reproducción del sonido o de la imagen, o de cualquier otra señal de comunicación, será castigado con las penas de prisión de uno a cuatro años y multa de doce a veinticuatro meses.

2. Las mismas penas se impondrán al que, sin estar autorizado, se apodere, utilice o modifique, en perjuicio de tercero, datos reservados de carácter personal o familiar de otro que se hallen registrados en ficheros o soportes informáticos, electrónicos o telemáticos, o en cualquier otro tipo de archivo o registro público o privado. Iguales penas se impondrán a quien, sin estar autorizado, acceda por cualquier medio a los mismos y a quien los altere o utilice en perjuicio del titular de los datos o de un tercero.

3. El que por cualquier medio o procedimiento y vulnerando las medidas de seguridad establecidas para impedirlo, acceda sin autorización a datos o programas informáticos contenidos en un sistema informático o en parte del mismo o se mantenga dentro del mismo en contra de la voluntad de quien tenga el legítimo derecho a excluirlo, será castigado con pena de prisión de seis meses a dos años.

Cuando de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 bis una persona jurídica sea responsable de los delitos comprendidos en este artículo, se le impondrá la pena de multa de seis meses a dos años. Atendidas las reglas establecidas en el artículo 66 bis, los jueces y tribunales podrán asimismo imponer las penas recogidas en las letras b) a g) del apartado 7 del artículo 33.

Ir a Norma modificadora Número 3 del artículo 197 introducido en su actual redacción por el apartado quincuagésimo tercero del artículo único de la L.O. 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la L.O. 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal («B.O.E.» 23 junio).Vigencia: 23 diciembre 2010

Página 1: [6] Comentario [7] **MacBook** **16/10/13 10:23**

Comentario [7]. AGENCIA DE PROTECCIÓN DE DATOS

Artículo 35. Naturaleza y régimen jurídico.
1. La Agencia de Protección de Datos es un ente de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad pública y privada, que actúa con plena independencia de las Administraciones públicas en el ejercicio de sus funciones. Se regirá por lo dispuesto en la presente Ley y en un Estatuto propio, que será aprobado por el Gobierno.1. Son funciones de la Agencia de Protección de Datos:

a) Velar por el cumplimiento de la legislación sobre protección de datos y controlar su aplicación, en especial en lo relativo a los derechos de información, acceso, rectificación, oposición y cancelación de datos.

Página 2: [7] Comentario [10]	MacBook	16/10/13 10:43

¿Cuál es el principal papel que desempeñan los Fiscales?

No existe una lista única y cerrada de las funciones que corresponden al Ministerio Fiscal, sino que diferentes leyes las recogen. De hecho, lo que el Fiscal hace en cada caso en que actúa es promover que se cumpla la ley que determina su intervención. La ley es fruto de la voluntad popular expresada a través de sus representantes y, por ello, el Ministerio Fiscal vela especialmente porque se cumpla; con ello hace que se satisfaga el interés social, que es el interés de todos; por eso, cuando el Fiscal actúa ante los Tribunales no está representando el interés de una persona concreta, sino el de toda la sociedad, a quien interesa que la ley se cumpla.

El Ministerio Fiscal es un órgano de relevancia constitucional y con personalidad jurídica propia integrado con autonomía funcional en el Poder Judicial, al que el artículo 124 de la Constitución Española, se refiere en los siguientes términos:

El Ministerio Fiscal (art-124 CE), sin perjuicio de las funciones encomendadas a otros órganos, tiene por misión promover la acción de la Justicia en defensa de la legalidad, de los derechos de los ciudadanos y del interés público tutelado por la Ley, de oficio o a petición de los interesados, así como velar por la independencia de los Tribunales y procurar ante ellos la satisfacción del interés social.

INTRODUCCIÓN AL DERECHO_EJERCICIO PRÁCTICO _Nº 5

Lee atentamente el texto y responde a las siguiente cuestión: Explica y contextualiza –en las correspondientes lecciones del programa de la asignatura- los términos y frases subrayadas.

CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS DE BIEN INMUEBLE

En San Sebastián a ___ de _____ de 201_

REUNIDOS

De una parte, DON ____________________, y DOÑA ________________, 1 mayor de edad, cónyuges, siendo su 2 régimen de económico del matrimonio el de gananciales, vecinos de ______, con domicilio en la calle ___________, número _, con NIF respectivamente _________ y ____________.

Y de la otra, DON __________________________ y DOÑA ____________________, mayores de edad, cónyuges, siendo su régimen económico del matrimonio el de gananciales, vecinos de _________, con domicilio en la calle _____, número __ y con NIF respectivamente _________ y _______.

Los comparecientes se reconocen mutuamente y entre sí con la 3 capacidad legal suficiente al efecto, libre y espontáneamente

MANIFIESTAN

PRIMERO.- Que DON _________________, y DOÑA ___________________, en adelante la 4 parte vendedora, son propietarios de la siguiente vivienda.

- Vivienda de la planta __ puerta __, emplazada en la ciudad de San Sebastián, calle ________, número __, de una superficie útil de __ m2, superficie construida __ m2 que se distribuye en comedor, ___ habitaciones, cocina y cuarto de aseo, que linda por frente e izquierda con rellano de la escalera, por la derecha con la vivienda __ en la misma planta y por fondo con los generales del edificio.

- La vivienda descrita tiene asignada una cuota del 10% de participación en los elementos comunes, cuyo porcentaje es el que sirve de módulo de reparto de beneficios y cargas de la 5 comunidad de propietarios de la que forma parte, y a los demás efectos que determina la Ley de Propiedad Horizontal.

MacBook 1/11/13 17:30
Comentario [1]: [pág.106] La capacidad de los contratantes constituye un presupuesto de validez y eficacia del negocio. La capacidad para contratar se rige por las reglas generales de carácter civil, y coinciden sustancialmente con la capacidad general de obrar.
1º) Los mayores de edad –mayores de 18 años- no incapacitados legalmente.
2º) Los menores de edad emancipados.
3º) Los menores de edad no emancipados y los incapacitados que actúen por medio de su ... [1]

MacBook 1/11/13 17:35
Comentario [2]: Régimen de gananciales [pág.62]. Es aquél en el que los cónyuges ponen en común las ganancias o beneficios obtenidos indistintamente por cualquiera de ellos, de modo que, al disolverse el régimen –bien porque finaliza el matrimonio, o porque cambia de régimen-, le son atribuidos por ... [2]

MacBook 1/11/13 17:40
Comentario [3]: [pág.106] Para que haya contrato no basta la mera existencia de la voluntad contractual de cada uno de los contratantes. Se requiere además: que éstos puedan prestar consentimiento, esto es, que sean jurídicamente capaces de contratar; y que la voluntad expresada o manifestada carez ... [3]

MacBook 1/11/13 17:46
Comentario [4]: Parte en el contrato de compraventa. Son obligaciones del vendedor (art. 1.461 CC), entregar la cosa pactada y el saneamiento de la misma, esto es: responder de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida – saneamiento por evicción- y de ... [4]

MacBook 1/11/13 17:51
Comentario [5]: las facultades típicas que integran el derecho propiedad, son las siguientes:a) Facultad de libre disposición: que incluye la facultad de enajenar el bien, ya se por medio de un negocio oneroso o gratuito [pág. 84]

MacBook 1/11/13 18:02
Comentario [6]: Art.1 [Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizonta].La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

- TITULO: Le pertenece por título de COMPRAVENTA, según escritura otorgada en fecha de ____ de _____ de 19__, autorizada por el Notario D. ________________ nº ______ de protocolo.

- INSCRIPCIÓN: Consta inscrita la vivienda en el Registro de la Propiedad de ___________ número _, al Tomo _, libro _, folio _, finca _.

- CARGAS: La vivienda descrita está gravada con una hipoteca a favor del Banco XXXX, constituida por escritura autorizada por el Notario D. ________________, respondiendo esta finca de _______________ EUROS de principal, _______________EUROS para intereses, estando tasada para que sirva de tipo en primera subasta en la cantidad de ________________ EUROS. De este préstamo se adeuda la cantidad _______________ EUROS según manifiesta la parte vendedora y consta en el último recibo satisfecho de dicho préstamo.

La finca descrita no está afecta a más de cargas ni gravámenes, según se desprende de la certificación expedida por el Registro de la Propiedad número _ de San Sebastián y está al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y arbitrios y gastos de propiedad horizontal según se desprende de la certificación expedida al efecto por el Administrador de la Comunidad de Propietarios.

SEGUNDO.- Que estando interesados ambos comparecientes en la compraventa de la finca descrita, por medio del presente documento lo llevan a efecto con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

I.- Compraventa

DON ____________________, y DOÑA ______________________ venden y DON __________________________ y DOÑA ___________________ compran la vivienda descrita en el Antecedente I sin inquilinos ni ocupantes, en el estado de cargas descrito y al corriente en el pago de contribuciones, arbitrios e impuestos y al corriente en el pago de gastos comunes de propiedad horizontal.

II.- Precio

El precio convenido por la presente compraventa es el de _______________ Euros, que la parte compradora satisfará del siguiente modo

1.- Mediante la entrega que la parte compradora hace en este acto, sirviendo el presente documento como eficaz carta de pago y recibo, de la cantidad de ___________ EUROS.

2.- _____________ Euros, mediante un cheque nº ____________, librado por la parte compradora contra su cuenta corriente nº _________________ que

MacBook 1/11/13 18:04
Comentario [7]: Negocio jurídico idóneo para trasmitir la propiedad [Contrato]

MacBook 2/11/13 10:12
Comentario [8]: Son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente con las solemnidades requeridas por la Ley. Efectos: prueba, frente a terceros, del hecho que motiva su otorgamiento; de la fecha; y de las declaraciones de los contratantes.

MacBook 2/11/13 10:02
Comentario [9]: El Registro de la Propiedad es la institución jurídica que tiene por objeto registrar los diversos derechos reales existentes sobre bienes inmuebles, con elfin fundamental de que los terceros puedan comprobar la existencia y larealidad de tales derechos.
Inscripción. Es la anotación por la cual se hace constar, en general todos los actos y contratos dirigidos a trasmitir, modificar..., cualqui ... [5]

MacBook 2/11/13 10:09
Comentario [10]: Los derechos reales de garantía lo que buscan es una especial forma de garantizar el cumplimiento de una obligación a favor del acreedor. Consiste en el [el derecho] que el acreedor tiene ... [6]

MacBook 2/11/13 10:11
Comentario [11]: la hipoteca recae sobre inmuebles, y éstos deben hallarse inscritosen el Registro de la Propiedad, para que exista la hipoteca debe ésta inscribirseen el Registro (art. 145 LH y 1.875 C ... [7]

MacBook 2/11/13 10:15
Comentario [12]: información [certificado; fe pública; principio de publicidad formal] facilitada por el Registro de la propiedad sobre los derechos reales limitados ... [8]

MacBook 2/11/13 10:21
Comentario [13]: Se están describiendo los elementos subjetivos del contrato de compraventa. Declaraciones de voluntad recíprocas de la inten ... [9]

MacBook 2/11/13 10:28
Comentario [14]: Elemento esencial del contrato de compraventa.El contrato de compraventa, se puede definir como intercambio de una cosa determinada por precio cierto o signo que lo represente, es el paradi ... [10]

mantiene en la Sucursal __________ del Banco XXXX que la parte vendedora recibe salvo su buen fin.

3.- ______________ Euros se satisfarán por la parte compradora en el plazo máximo de 60 meses, mediante entregas mensuales, en la c/c núm.______ del Banco XXXX, devengándose por dicho aplazamiento intereses al tipo del __% anual que la parte compradora satisfará junto con el principal.

4.- El resto del precio lo retiene la parte compradora para hacer pago a la entidad acreedora [14]subrogándose tanto en la obligación garantizada como en la propia hipoteca, siendo todos los gastos que se deriven de esta subrogación de cargo de la parte compradora. Esta obligación de pago la asume la parte compradora aún en el caso de que la entidad acreedora hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el art. 1.205 del Código Civil, no admitiese la subrogación de la parte compradora y por lo tanto la parte vendedora no quedase desligada de la obligación garantizada

III.- Condición Resolutoria. En garantía del precio aplazado y sus intereses ordinarios, se pacta expresamente que la presente transmisión esté sometida a [15]condición resolutoria expresa, conforme a los artículos 1504 del Código Civil.

En consonancia con lo anterior, [16]la falta de pago a su vencimiento de la parte del precio aplazada facultará a la vendedora para [17]resolver esta compraventa, revirtiendo, incluso frente a terceros, el dominio de la finca, fijándose como domicilio de la compradora a efectos de la preceptiva notificación notarial o judicial de la resolución, la propia finca vendida .

La resolución provocará el desalojo inmediato de la finca por la parte compradora o por quienes de ella deriven su derecho, ya sea éste real o personal, incluido el de arrendamiento.

En caso de resolución por impago del precio aplazado, ambas partes deberán [18]restituirse recíprocamente las prestaciones ya realizadas, salvo que la parte vendedora retenga las siguientes sumas que tiene derecho a deducir:

a) El diez por ciento del importe de los plazos pagados en concepto de indemnización por la tenencia de las cosas por el comprador.

b) Una cantidad igual al desembolso inicial por la depreciación comercial del inmueble vendido, con el límite máximo de la...................parte del precio de venta. Por el deterioro de la cosa vendida, si lo hubiere, podrá exigir el vendedor, además, la indemnización que legalmente proceda.

IV.- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

De conformidad con lo establecido en la Real Decreto Legislativo 1/2007, de de 16 de noviembre, sobre [19]lo que se refiere al deber general de

MacBook 2/11/13 10:33
Comentario [15]: Sustituir o poner a alguien o algo en lugar de otra persona o cosa.

La novación consiste en sustituir un nuevo deudor en lugar del primitivo (no puede hacerse sin consentimiento del acreedor.)

MacBook 2/11/13 10:38
Comentario [16]: El comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicial o por acta notarial. Hecho el requerimiento el juez no podrá concederle nuevo término

MacBook 2/11/13 10:40
Comentario [17]: Se está describiendo la obligación principal del comprador: Las obligaciones del comprador son la de pagar el precio e intereses en caso de demora o de compraventa con precio aplazado

MacBook 2/11/13 10:43
Comentario [18]: Art. 1504 CC, se expresa la facultad de dar por extinguido el contrato de forma unilateral (desistimiento unilateral)

MacBook 2/11/13 10:45
Comentario [19]: Se esta refiriendo a los efectos de la resolución del contrato, si se han cruzado las prestaciones de entregar el bien y pagar el precio, se deberán devolver.

transparencia en la redacción de cláusulas, la parte vendedora hace constar expresamente:

> MacBook 2/11/13 10:54
> **Comentario [20]:** Para salvaguardad los principios de igualdad de los contratatantes y protección de los consumidores, la legislación sobre consumo pretende evitar la imposición de cláusulas abusivas. Se consideran cláusulas abusivas, las que van en contra de las exigencias de la buena fe, causando en detrimento de unas de las partes un desequilibrio importante e injustificado. En consecuencia, las cláusulas deben estar redactadas de forma transparente, con claridad, correrción y sencillez

a) Los elementos que componen el coste total del crédito que supone el aplazamiento de pago del precio, con excepción de los gastos de incumplimiento contractual son: el interés nominal del...................por ciento (...................%) anual, que no se modificará durante toda la vida del contrato, los honorarios de Notaría y Registro por la constitución y, en su día, cancelación de la condición resolutoria, y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados por tal constitución y cancelación, que en la actualidad es el...................% sobre el precio aplazado e intereses garantizados en cada uno de dichos actos.

b) Que la tasa anual equivalente definida en la citada Ley es el...................por ciento (...................%) anual, para cuyo cálculo sólo se ha considerado el tipo de interés, plazo y periodicidad de los mismos.

V.-Entrega de la vivienda.

La entrega de la vivienda tendrá lugar el día..................., coincidiendo con el de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, en la Notaría que elija el comprador, el día...................

> MacBook 2/11/13 11:01
> **Comentario [21]:** Expresión de la doctrina del título y el modo. La compraventa es un contrato consensual y se perfecciona por el mero consentimiento de las partes. Ahora bien para producir la trasmisión de la propiedad del bien inmueble es importante la entrega del mismo material o simbólicamente. Al otorgar la escritura de compraventa es sinónimo de entrega.[ver. Art. 609 CC)

VI.- Escritura de compraventa

La escritura pública de compraventa a favor de la parte compradora o de la persona que designe, se otorgará a simple requerimiento de cualquiera de los comparecientes ante el Notario que designe el requirente, una vez la parte compradora haya satisfecho el total precio de la compraventa y sus intereses.

> MacBook 2/11/13 11:05
> **Comentario [22]:** Documento público que cumple varias funciones: 1º) prueba frente a terceros del acto que motiva el otorgamiento. 2º) de la fecha del mismo. 3º) Prueba de las declaraciones de los contratantes.. 4º) en este caso, sirve de modo de entrega de la cosa, en que consiste la obligación del vendedor.

Los gastos e impuestos que se deriven de dicho otorgamiento serán satisfechos por las partes con arreglo a Ley, y por tanto cada compareciente satisfará la parte de Notaria que reglamentariamente le corresponda, la parte vendedora el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de la Naturaleza Urbana (Plusvalía) y la parte compradora el Impuestos sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados y los gastos de gestión y los Honorarios por la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad.

VII.- Corriente de gastos

Los vendedores manifiestan que se encuentran al corriente de gastos de comunidad, aportando a tales efectos y en prueba de lo indicado, certificación expedida por el Administrador de la Comunidad.

VIII.- Comunidad de Propietarios.

Los compradores se comprometen a notificar de forma inmediata, al Administrador y Presidente de la Comunidad de Propietarios, la transmisión operada en la propiedad individual a fin de que se entiendan con ellos las sucesivas obligaciones y notificaciones que deba practicarle la comunidad en cuestión.

IX.- Normativa aplicable.

Esta transmisión patrimonial se someterá a lo 22expresamente pactado por las partes en el presente contrato y, con carácter supletorio, por las disposiciones del Derecho Común.

X.- Resolución de conflictos.

En el supuesto de conflicto, las partes, sin pactar fuero distinto, se someten expresamente al que corresponda con arreglo a las disposiciones procesales vigentes.

Para que así conste y se haga valer ante quien corresponda, las partes firman dos ejemplares idénticos, uno para cada interviniente, en lugar y fecha indicado en el encabezamiento del presente documento.

EL VENDEDOR EL COMPRADOR

MacBook 2/11/13 11:09
Comentario [23]: Art. 1258, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo a lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.

MacBook 2/11/13 11:14
Comentario [24]: Por otro lado el art. 4.3 del CC, establece, con carácter, general la supletoriedad del Código Civil. El derecho Común, se indentifica con el Código Civil y las leyes especiales.

El Registro de la Propiedad es la institución jurídica que tiene por objeto registrar los diversos derechos reales existentes sobre bienes inmuebles, con elfin fundamental de que los terceros puedan comprobar la existencia y larealidad de tales derechos.

Inscripción. Es la anotación por la cual se hace constar, en general

todos los actos y contratos dirigidos a trasmitir, modificar..., cualquier derecho real sobre la finca. [Principio de fe pública; efectos] [pág. 89]

Página 2: [6] Comentario [10]	MacBook	02/11/13 10:09

Los derechos reales de garantía lo que buscan es una especial forma de garantizar el cumplimiento de una obligación a favor del acreedor. Consiste en el [el derecho] que el acreedor tiene sobre la cosa dada en garantía a venderla en caso de incumplimiento de la deuda garantizada, quedándose con el importe correspondiente a la deuda y devolviendo el sobrante al deudor [pág.87].La hipoteca

consiste en la afección en garantía de un bien inmueble (art. 1.857 CC),

conservando el deudor la posesión del bien.

Página 2: [7] Comentario [11]	MacBook	02/11/13 10:11

la hipoteca recae sobre inmuebles, y éstos deben hallarse inscritosen el Registro de la Propiedad, para que exista la hipoteca debe ésta inscribirseen el Registro (art. 145 LH y 1.875 CC). Una hipoteca no inscrita no nace como tal hipoteca [pág.87]

Página 2: [8] Comentario [12]	MacBook	02/11/13 10:15

información [certificado; fe pública; principio de publicidad formal] facilitada por el Registro de la propiedad sobre los derechos reales limitados constituidos sobre el bien inmueble que se pretende vender.

Página 2: [9] Comentario [13]	MacBook	02/11/13 10:21

Se están describiendo los elementos subjetivos del contrato de compraventa. Declaraciones de voluntad recíprocas de la intención de vender y de comprar un bien inmueble concreto

Página 2: [10] Comentario [14]	MacBook	02/11/13 10:28

Elemento esencial del contrato de compraventa.El contrato de compraventa, se puede definir como intercambio de una cosa determinada por precio cierto o signo que lo represente, es el paradigma de loscontratos (art. 1.445 y ss. CC). Fijado de conformidad con la libertad de contratación de las partes para fijar el contenido de las cláusulas del contrato (art. 1255 CC)

Página 1: [1] Comentario [1]	MacBook	01/11/13 17:30

[pág.106] La capacidad de los contratantes constituye un presupuesto de validez y eficacia del negocio. La capacidad para contratar se rige por las reglas generales de carácter civil, y coinciden sustancialmente con la capacidad general de obrar.

1º) Los mayores de edad -mayores de 18 años- no incapacitados legalmente.

2º) Los menores de edad emancipados.

3º) Los menores de edad no emancipados y los incapacitados que actúen por medio de su representante legal -padres, tutores, defensor judicial-, quienes suplen su falta de capacidad .

4º) Las personas jurídicas, actuando por medio de sus órganos de representación

Página 1: [2] Comentario [2]	MacBook	01/11/13 17:35

Régimen de gananciales [pág.62]. Es aquél en el que los cónyuges ponen en común las ganancias o beneficios obtenidos indistintamente por cualquiera de ellos, de modo que, al disolverse el régimen -bien porque finaliza el matrimonio, o porque cambia de régimen-, le son atribuidos por mitad a cada uno de los cónyuges. No implica una "comunidad universal" sino que hay bienes comunes -gananciales- y otros que son de cada uno de los cónyuges en particular -privativos-.

Página 1: [3] Comentario [3]	MacBook	01/11/13 17:40

[pág.106] Para que haya contrato no basta la mera existencia de la voluntad contractual de cada uno de los contratantes. Se requiere además: que éstos puedan prestar consentimiento, esto es, que sean jurídicamente capaces de contratar; y que la voluntad expresada o manifestada carezca de vicios y que incida en su validez o eficacia. En efecto, para la validez del contrato es preciso que exista un consentimiento serio, espontáneo y libre. Cuando alguna de estas cualidades no se da, se dice que el consentimiento está viciado, lo que puede determinar o permitir su invalidación. Es nulo el consentimiento prestado

Página 1: [4] Comentario [4]	MacBook	01/11/13 17:46

Parte en el contrato de compraventa. Son obligaciones del vendedor (art. 1.461 CC), entregar la cosa pactada y el saneamiento de la misma, esto es: responder de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida -saneamiento por evicción- y de los vicios y defectos ocultos que la cosa tuviere. [pág 115]

Página 2: [5] Comentario [9]	MacBook	02/11/13 10:02